

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 267/2025

PROMOSSA DA
omissis

CONTRO
omissis
omissis

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
omissis



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: *omissis*
Codice fiscale: *omissis*
Studio in: *omissis*
Telefono: *omissis*
Fax: *omissis*
Email: *omissis*
Pec: *omissis*

Beni in **Cortenuova (BG)**
Località/Frazione **GALEAZZE**
Via Galeazze 6/A

INDICE

Lotto: 001 - Villa con giardino ed autorimessa interrata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: *omissis*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2025 alle 10:10

Creditore Procedente: *omissis*

Legale Creditore Procedente: *omissis*

Esecutato: *omissis*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: *omissis*

Data nomina: 01-08-2025

Data giuramento: 01-08-2025

Data sopralluogo: 10-09-2025

Cronologia operazioni peritali:

01-08-2025: reperimento documentazione catastale

01-08-2025: reperimento atto di donazione

01-08-2025: richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cortenuova

20-08-2025: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortenuova

10-09-2025: sopralluogo presso gli immobili di via Galeazze 6/A

22-09-2025: colloquio con *omissis* responsabile Ufficio Tecnico di Cortenuova per verifica procedura di sanatoria

29-09-2025: richiesta di certificati storici di residenza e certificati di stato civile all'Ufficio Anagrafe del comune di Cortenuova

23-12-2025: ricevimento richiesta di chiarimenti dal delegato alla vendita

22-01-2026: colloquio con Ufficio Tecnico del comune di Cortenuova

22-01-2026: sopralluogo presso gli immobili di via Galeazze 6/A

Beni in **Cortenuova (BG)**
Località/Frazione **GALEAZZE**
Via Galeazze 6/A

Lotto: 001 - Villa con giardino ed autorimessa interrata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: GALEAZZE, Via Galeazze 6/A

Quota e tipologia del diritto

omissis

omissis

Eventuali comproprietari non esegutati:

omissis

Note: Si precisa che catastalmente, come evidente dalla visura allegata, le esegutate risultano in piena proprietà per 1/2 ciascuna sull'immobile, contestualmente la *omissis* gode di un diritto di abitazione per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

omissis

foglio 4, particella 889, subalterno 703, scheda catastale BG0258273 del 21/11/2006, indirizzo via Galeazze 6/A, comune CORTENUOVA, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie Totale:271 mq Totale esclusa aree scoperte: 260 mq, rendita € 812,13

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da nord in senso orario: via Romano, via Galeazze, mappale 889 sub 701

foglio 4, particella 889, subalterno 704, scheda catastale BG0258273 del 21/11/2006, indirizzo via Galeazze 6/A, comune CORTENUOVA, categoria C/6, classe 2, consistenza 53 mq, superficie Totale:62 mq, rendita € 90,33

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da nord in senso orario: terrapieno, mappale 889 sub 703, giardino di cui al mappale 889 sub 703

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto si trova in località Galeazze, in zona mista residenziale, agricola ed industriale, ad un paio di chilometri di distanza dal centro di Cortenuova. Gli immobili sono prossimi alla strada provinciale di collegamento tra

Cortenuova e Romano di Lombardia, con la quale confina il lato nord-ovest della proprietà. Si tratta di una villa con giardino: gli accessi, sia carrabile sia pedonale avvengono dal lato sud-est dell'immobile lungo la via Galeazze. Gli accessi pedonali danno accesso diretto al giardino ed al piano terra dell'immobile, l'accesso carrabile con rampa conduce al piano interrato dove si sviluppa l'autorimessa. I parcheggi in zona sono scarsi ma l'immobile è dotato di un paio di posti auto esterni alla recinzione ma su area privata. Il traffico sulla via Galeazze è limitato, mentre è un po' più trafficata la strada provinciale a nord-ovest.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona:

Scuola dell'infanzia (Romano di Lombardia - 2,2 km - 4 minuti in auto),

Scuola Primaria (Romano di Lombardia - 2,1 km - 4 minuti in auto),

Scuola secondaria (Romano di Lombardia - 2,1 km - 4 minuti in auto),

Parrocchia di Sant'Alessandro (2 km - 4 minuti in auto),

Campo Sportivo Cortenuova (1,9 km - 3,5 minuti in auto),

Comune di Cortenuova (1,8 km - 3 minuti in auto),

Ufficio Postale (1,8 km - 3 minuti in auto),

Ospedale di Romano di Lombardia (4,3 km - 7 minuti in auto)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria Romano di Lombardia 3,3 km - 6 minuti in auto,

Fermata dell'autobus 150 m - 2 minuti a piedi,

Casello Romano di Lombardia - BreBeMi 6,4 km - 7 minuti in auto

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Villa con giardino ed autorimessa interrata**

Si tratta di una villa indipendente che si sviluppa su quattro livelli: piano terra, primo, sottotetto e piano interrato.

Si accede direttamente da via Galeazze attraverso il giardino esclusivo che circonda l'immobile: a piano terra si sviluppano l'ingresso, la cucina, la sala da pranzo, un ripostiglio ed un bagno per una superficie lorda di circa 109 mq; sulla facciata sud-est l'ingresso è protetto da un piccolo portico di circa 6,5 mq; lungo la facciata nord-ovest si sviluppa un più ampio porticato dal soggiorno alla sala da pranzo per una superficie di circa 19 mq.

Internamente un vano scala centrale distribuisce i quattro piani dell'immobile.

Al piano primo un disimpegno distribuisce le due camere da letto ed un ampio bagno: internamente alla camera matrimoniale si sviluppa un ampio guardaroba; la superficie lorda è di circa 109 mq. Dal bagno si accede ad un piccolo balconcino semicircolare di circa 1 mq; entrambe le camere sono dotate sul fronte sud-est di un balcone di circa 5 mq ciascuno; sulla facciata nord-ovest si sviluppa un lungo balcone parzialmente porticato accessibile sia dalle camere sia dal disimpegno.

Al piano sottotetto si sviluppa un unico ambiente non abitabile di circa 27 mq con altezza media pari a 1.95 m: è dotato di ampia finestra apribile che dà accesso ad un balconcino di circa 3,5 mq.

Al piano interrato si sviluppano i locali accessori: taverna, cantina, lavanderia, locale di sgombero, bagno, il tutto per una superficie di circa 64 mq. Sul disimpegno si apre l'accesso diretto all'ampia autorimessa che ha una superficie lorda di circa 59 mq. Lungo la rampa di accesso al box si apre il locale caldaia.

Completa la proprietà un giardino di circa 530 mq.

Si precisa che lungo la via Galeazze, su area di proprietà privata, è stata individuata un'area pertinenziale destinata a parcheggio, adatta ad ospitare un paio di auto con diretto accesso pedonale al giardino: la stessa è stata regolarmente autorizzata con la modifica e l'arretramento della recinzione ed è a tutti gli effetti parte della proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **946,00**

E' posto al piano: -1, T, 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: 2003-2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 al piano interrato - 2,70 ai piani terra e primo - h media 1,95 al piano sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta complessivamente in condizione mediocre: necessita di alcuni interventi di manutenzione sui frontalini dei balconi di entrambe le facciate, nonché qualche intervento puntuale sugli intonaci di facciata. Internamente alcuni ambienti del piano terra presentano macchie e scrostamenti dovuti alla umidità di risalita.

Da segnalare il grave ammaloramento del soffitto del box che presenta una problematica diffusa di infiltrazione dell'acqua sull'intero soffitto probabilmente dovuta all'ammaloramento della guaina di impermeabilizzazione del giardino: l'autorimessa necessita di un urgente intervento di manutenzione straordinaria.

Anche il muro di recinzione esterno presenta notevoli fenomeni di risalita dell'umidità con conseguente scrostamento dell'intonaco.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. condizioni: scarse Note: frontalini molto ammalorati e umidità di risalita dai pavimenti
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Riferito limitatamente a: esclusa autorimessa
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: scarse Riferito limitatamente a: autorimessa
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamiere di alluminio coibentazione: pannelli termo-assorbenti

	condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di calce condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in grès porcellanto ingelive condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet prefinito condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano primo e sottotetto
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano terra e piano interrato
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura e cartongesso condizioni: buone Note: esclusa autorimessa
<i>Plafoni</i>	materiale: predalles condizioni: da ristrutturare Note: presenti notevoli e diffusi fenomeni di infiltrazione dell'acqua dal soprastante giardino: è urgente un intervento di svuotamento del giardino, rimozione della guaina e rifacimento completo della impermeabilizzazione
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano terra - primo - sottotetto
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: interrato
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: condizionatore condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano

	diffusori: riscaldamento a pavimento condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: Si precisa che esiste rapporto di manutenzione della caldaia del febbraio 2025
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003-2006
Note	Conformità da verificare
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	28 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003-2006
Note	La caldaia è stata installata a novembre 2019 ed è stato possibile visionare l'ultimo rapporto di intervento del 27 febbraio 2025
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Conformità da verificare
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 01 - LICENZA DI COSTRUZIONE RC n. omissis**Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*Rilascio in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data 07/10/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 02 - CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE RC n. omissisIntestazione: *omissis*

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie (art.9 Legge n. 10 del 28/01/1977)

Per lavori: di formazione di autorimessa interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*Rilascio in data *omissis***Numero pratica: 03 - Denuncia Inizio Attività prot. n. omissis**Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 L.R. 19 novembre 1999 n. 22

Per lavori: di diversa distribuzione interna e modifica delle aperture dei prospetti sud ed est

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data *omissis*

Numero pratica: 04 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. omissis

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 L.R. 19 novembre 1999 n. 22

Per lavori: di AMPLIAMENTO edificio esistente in località Galeazze

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: 05 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ONEROSA prot. omissis

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: di Variante alla D.I.A. del *omissis* - ampliamento residenza in via Galeazze 6

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 06 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' prot. n. omissis

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di formazione nuovo posto auto e ingresso pedonale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: GALEAZZE, Via Galeazze 6/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Oltre a quanto specificato nella sezione relativa alla conformità urbanistica in merito alla mancata esecuzione del collegamento tra i due edifici che hanno distanza inferiore a 10 m (si rimanda alla conformità urbanistica per la descrizione), l'immobile presenta anche piccole difformità nella distribuzione interna: chiusura sottoscala al piano interrato, diversa dimensione apertura tra cucina e sala da pranzo, nonché aumento della superficie accessoria del sottotetto non abitabile con formazione di due corridoi lato scala.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria da verificare e coordinare con eventuale altra pratica, per la quale si rimanda al capitolo della conformità urbanistica.

Descrizione delle opere da aggiornare: si rimanda a quanto già indicato nella sezione relativa alla conformità urbanistica; si rileva inoltre diversa distribuzione del piano sottotetto con aumento della superficie non residenziale; piccole difformità nella distribuzione interna: chiusura sottoscala al piano interrato, diversa dimensione apertura tra cucina e sala da pranzo.

Note:

Si rimanda al capitolo relativo alla conformità urbanistica per gli approfondimenti relativi alla mancata esecuzione del collegamento tra i due fabbricati (quello preesistente mappale 889 sub 701 e quello oggetto di pignoramento mappale 889 sub 703).

Si precisa che in occasione della originaria presentazione delle pratiche edilizie e della successiva variante, il collegamento tra i due fabbricati era già stato calcolato come volume ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e come superficie accessoria ai fini del calcolo del costo di costruzione. In fase di presentazione di eventuali pratiche di completamento/sanatoria, andrà verificato che il calcolo complessivo delle superfici accessorie aggiornato e comprendente anche l'aumento della superficie del sottotetto, non risulti superiore a quello già autorizzato e pertanto "pagato". Qualora si verificasse questa condizione dovrà essere adeguato anche il costo di costruzione e dovrà essere pagato il doppio del conguaglio sulla Tabella Ministeriale per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione. Si specifica inoltre che, non essendo stata depositata agli atti nè

la fine lavori nè la documentazione relativa alla agibilità dell'immobile, al termine del procedimento e/o delle attività di cantiere, dovrà essere concluso l'iter amministrativo e dovrà essere chiesta l'agibilità dell'immobile sulla base della vigente normativa.

Si precisa infine che, tenuto conto della complessità della situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, il perito non ha potuto stimare i costi relative alla diverse e possibili attività che potranno essere pianificate per ricondurre l'immobile ad una situazione di conformità e che le stesse sono state valutate come parte del deprezzamento complessivo a cui l'immobile è stato sottoposto in sede valutativa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: GALEAZZE, Via Galeazze 6/A

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 20 del 04/08/2020
Ambito:	SISTEMA RESIDENZIALE - AMBITO CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 6.1_generalità La destinazione d'uso principale (residenziale) e le complementari sono quelle ai sensi dell'articolo 5.3.1 delle presenti NTA. Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza nei seguenti ambiti territoriali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema dei nuclei storici; - sottosistema degli spazi di relazione (integrativo dei sistemi sotto elencati); - ambiti consolidati; - ambiti di riqualificazione; - ambiti di densificazione; - ambiti di edilizia convenzionata; - ambito di rigenerazione a volumetria definita; - ambiti di completamento; - ambiti di trasformazione a volumetria definita; - ambiti di perequazione/compensazione; - ambiti di progettazione controllata; - verde privato di mitigazione; - verde privato di tutela; <p>Le attività commerciali insediate od insediabili all'interno del sistema residenziale, sono regolate nel al successivo titolo VIII delle presenti norme. Nelle zone del sistema residenziale la destinazione ricettiva può essere estesa al 100% della volumetria dell'edificio o complesso edilizio, purché vengano rispettate le norme sul carico relazionale di cui all'articolo 4.6 delle presenti NTA e le prescrizioni del Piano dei Servizi. Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.</p> <p>art. 6.4_ambiti consolidati Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di sostituzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA (ovvero ogni sistema procedurale previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente al momento di presentazione delle istanze), o Permesso di costruire convenzionato in caso di interventi che riguardino lotti o ambiti di ST superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati per gli indici base e gli indici</p>

di riferimento. La possibilità di utilizzare gli indici di riferimento è vincolata all'acquisizione dei diritti edificatori inseriti nell'apposito registro. La quota volumetrica differenziale (tra lo stato di fatto o indice base e l'indice massimo) non è soggetta al reperimento della dotazione di aree per servizi in quanto già ottenuti dagli interventi perequativi/compensativi che hanno generato i diritti edificatori. L'intervento in applicazione degli indici di riferimento è sempre subordinato a permesso di costruire convenzionato. È sempre salva la possibilità di usufruire degli incentivi di cui all'art. 3.3 con incrementi volumetrici che si sommano all'indice massimo e restanti parametri pari agli indici di riferimento.

Indici base

IF base	0,80 mc/mq
RC	40%
SP	40 %
H max (all'estradosso)	10,50 m
Dc, De, Ds	vedi art 1.3 NTA

IF di riferimento	1,50 mc/mq
RC	50%
SP	40 %
H max (all'estradosso)	10,50 m
Dc, De, Ds	vedi art 1.3 NTA

Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla sostituzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il risanamento conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. È consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1. quinquies della LR 12/2005 così come meglio indicato nella tav. n° 10 del PdR.

art. 1.3_definizione parametri urbanistici

...

Dc: distanza dai confini (m) E' la distanza minima, misurata a raggio, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza non può essere inferiore a m 5,0 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10. Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione con progetto unitario attuabile per fasi, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.

E' ammessa l'edificazione sul confine tra spazi privati:

- all'interno di un piano attuativo;

	<ul style="list-style-type: none"> - in caso di nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico; - in caso di costruzione in aderenza con altra sulla proprietà confinante; - in caso di interventi su ambiti di riqualificazione o rigenerazione che comportino la necessità di riorganizzare i tessuti edificati al fine della realizzazione dell'interesse pubblico. <p>Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,50, eventuali maggiori aggetti verranno computati per la parte eccedente le sporgenze indicate; dovranno comunque essere rispettate le distanze da codice civile. Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.</p> <p>De: distanza tra edifici (m) E' la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici, misurata fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio con verifica a ortogonale. Qualora il progetto preveda balconi, pensiline, tettoie o, in genere, elementi a sbalzo, le distanze sopra richiamate si misurano a partire dal filo più esterno dello sbalzo quando la sporgenza è maggiore di m 1,50. E' consentita l'edificazione a confine, in aderenza ad altri fabbricati e sul ciglio stradale quando esiste già edificio a confine su proprietà adiacenti o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine, in aderenza, contemporaneamente.</p> <p>Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nei diversi ambiti sono determinate come segue, nel rispetto di eventuali prevalenti leggi vigenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - centro e nuclei storici: per gli interventi di ristrutturazione o sostituzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; - ambiti consolidati sottoposti a Piano delle Regole: negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente. In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,0 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti. Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,0. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti; - ambiti di trasformazione: è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,0 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti. Tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,0. All'interno del Piano Attuativo sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, sulla base di un adeguato sviluppo architettonico e paesaggistico dell'intervento e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Complessità urbanistica ed edilizia determinata dal mancato completamento dell'immobile
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50 m all'estradosso
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile non è stato ultimato e la mancata esecuzione del previsto collegamento tra l'immobile preesistente (sub 701) e l'immobile oggetto di pignoramento (sub 703) determina la mancanza della distanza minima di 10 m tra i due edifici: gli stessi infatti, nella porzione fronteggiante, hanno una distanza di circa 7,80 m misurata ortogonalmente

Regolarizzabili mediante: vd note

Descrizione delle opere da aggiornare: vd note

Note:

L'immobile oggetto di pignoramento di cui al mappale 889 sub 703 e l'immobile di cui al mappale 889 sub 701 si trovano ad una distanza inferiore ai 10 m stabiliti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dall'art. 1.3 delle NTA del Comune di Cortenuova sopra richiamate.

La distanza misurata ortogonalmente tra le pareti fronteggianti è di circa 7.80 m

L'ambito urbanistico consolidato di cui l'immobile è parte, è riconducibile, nella pregressa zonizzazione, ad una zona B, come evidenziato anche dalle autorizzazioni edilizie depositate.

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce AMPLIAMENTO dell'immobile al mappale 889 sub 701 preesistente ed edificato nel 1974.

Ciò premesso il perito stimatore, valutata la complessità della situazione urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, delinea alcuni scenari possibili la cui effettiva realizzazione potrà essere valutata solo a seguito di ulteriori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortenuova e solo a seguito della valutazione degli aspetti giuridici e civilistici che potranno emergere.

IOTESI A

Preso atto che i termini per la validità del titolo edilizio sono decaduti, il Comune, come valutato informalmente nei colloqui avvenuti con l'Ufficio Tecnico, non esclude che sia accettabile il deposito di una pratica edilizia di completamento delle opere come autorizzate dall'ultimo titolo edilizio mai chiuso, volta all'esecuzione del collegamento tra i due immobili (il preesistente al sub 701 e l'ampliamento al sub 703) ripristinando di fatto la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento. E' evidente che tale scenario potrebbe essere condizionato dalla posizione che assumerà il confinante in ordine alla accettazione o meno della realizzazione del collegamento parzialmente sulla sua proprietà esclusiva (all'epoca invece unitaria). Si precisa che contestualmente andrà verificata la situazione dei confini.

IOTESI B

Preso atto della inderogabilità della distanza minima di 10 m tra i due immobili e della eventuale impossibilità di ripristinare ora il collegamento all'epoca solo progettato, si possono ipotizzare due scenari:

- parziale demolizione dell'immobile oggetto di pignoramento con verifica della distanza minima di 10 m a raggio/a squadra dall'immobile confinante;
- verifica della sussistenza delle condizioni civilistiche ed amministrative per poter invocare la costituzione per usucapione della servitù di minor distanza: pur non essendoci una fine lavori che sancisce l'effettivo termine della costruzione dell'immobile, vi sono alcuni elementi quali la data dell'ultima variante (8 febbraio 2006) e la data di deposito delle pratiche catastali (tipo mappale del 14/09/2006 e schede planimetriche del 21/11/2006) che potrebbero avallare tale ipotesi.

IOTESI C

Preso atto del mancato deposito di una fine lavori e della impossibilità di sanare l'intero immobile nella attuale situazione di mancato completamento in cui lo stesso versa, il titolo risulta non più efficace e pertanto l'immobile (incompiuto, ma pur sempre autonomo e funzionale) potrebbe essere considerato in tutto o in parte non autorizzato: si tratta di una condizione che potrebbe comportare l'esigenza di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 o dell'art.34 del D.P.R. 380/2001. Si precisa che contestualmente andrà verificata la situazione dei confini

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si precisa che, tenuto conto della complessità della situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, il perito non ha potuto stimare i costi relativi alle diverse e possibili attività che potranno essere pianificate per ricondurre l'immobile ad una situazione di conformità e che le stesse sono state valutate come parte del deprezzamento complessivo a cui l'immobile è stato sottoposto in sede valutativa

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: GALEAZZE, Via Galeazze 6/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Elaborato planimetrico non corrispondente alla reale situazione dei confini sul posto.

Mancata rappresentazione dei posti auto pertinenziali posti su proprietà privata fuori dalla recinzione.

Lievi difformità nella distribuzione interna relativamente alla chiusura del sottoscala adibito a ripostiglio al piano interrato ed alla diversa apertura della cucina verso la sala da pranzo.

Difformità al piano sottotetto non abitabile con l'ampliamento della superficie accessoria attraverso la formazione di due "corridoi" a sinistra e a destra della scala

Regolarizzabili mediante:

Frazionamento per riordino confini e proprietà; successivo rifacimento elaborato planimetrico e variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare:

Esatta posizione confini Collegamento con l'edificio esistente posto a sud-ovest (previa regolarizzazione edilizia se possibile); diversa distribuzione interna al piano terra e interrato, diversa distribuzione del piano sottotetto

Oneri di regolarizzazione	
Frazionamento, elaborato planimetrico e variazione catastale	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Note:

Si precisa che i confini catastali rappresentati nell'elaborato planimetrico oltre a non essere autorizzati dal punto di vista edilizio ed urbanistico, intersecano il cancello carrale e tagliano il corsello del confinante al sub 701: dovrà pertanto essere prodotto un nuovo frazionamento conforme alla situazione reale e dovrà anche essere stipulato un atto tra le parti per la cessione dell'area da parte del sub 703 al sub 701 con contestuale rifacimento dell'elaborato planimetrico

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note:

Tenuto conto della complessa situazione edilizia ed urbanistica, il perito stimatore ha ritenuto opportuno non aggiornare la situazione catastale perchè la stessa è strettamente legata alle attività edilizie ed urbanistiche che potranno essere autorizzate ed attuate, nonchè alla corretta definizione dei confini e delle proprietà con frazionamento e riordino dell'elaborato planimetrico

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

omissis, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni **proprietario/i ante ventennio al 10/09/2024**. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio *omissis*

Note:

omissis riceveva l'originario mappale 889 subalterno 702 dai signori *omissis* per quota 1/1 di piena proprietà

Titolare/Proprietario:*omissis*, Proprieta' 1/2*omissis*, Proprieta' 1/2*omissis*, Abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni**dal 10/09/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio *omissis***Note:**

Si precisa che in quanto minori la suddetta donazione viene accettata *omissis*, la donante si riserva il diritto di abitazione per l'appartamento ed il diritto d'uso per l'autorimessa e dopo la sua morte a favore del *omissis*

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis* contro *omissis*; Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data *omissis*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata

Abitazione in villini [A7] sito in Cortenuova (BG), Via Galeazze 6/A

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Villa con giardino ed autorimessa interrata

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione - piano terra	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
abitazione - piano primo	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00

sottotetto non abitabile	sup reale netta	27,00	0,50	13,50
superficie accessori - piano interrato	sup reale netta	64,00	0,50	32,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
Giardino	sup reale netta	530,00	0,10	53,00
Superfici accessorie a piano terra: portici	sup reale netta	25,00	0,30	7,50
Superfici accessorie a piano primo e sottotetto: balconi	sup reale netta	23,00	0,10	2,30
		946,00		385,30

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile senza interventi importanti di adeguamento

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: *omissis*, gode del diritto di abitazione e di uso per 1/1 dell'immobile per tutta la durata della sua vita e, dopo la sua morte, ha disposto l'usufrutto vitalizio a favore *omissis*

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la complessa situazione urbanistico-edilizia e civilistica dell'immobile che ne complica la commerciabilità, la località decentrata e periferica in cui è sito il bene, la tipologia dell'immobile, la condizione dell'immobile nel suo complesso, la sua età, le sue caratteristiche tecnico-costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, risulta essere mediocre, l'accessibilità della zona ed il contesto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di CORTENUOVA;
Uffici del registro di BERGAMO;
Ufficio tecnico di CORTENUOVA.

12.3 Valutazione corpi:**A - Villa con giardino ed autorimessa interrata. Abitazione in villini [A7]
Cortenuova (BG), Via Galeazze 6/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 249.060,00.

Si precisa che la valutazione del prezzo unitario della superficie dell'immobile tiene conto della complessa situazione edilizia ed urbanistica meglio spiegata al paragrafo relativo alla "Conformità urbanistica"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione - piano terra	109,00	€ 700,00	€ 76.300,00
abitazione - piano primo	109,00	€ 700,00	€ 76.300,00
sottotetto non abitabile	13,50	€ 700,00	€ 9.450,00
superficie accessoria - piano interrato	32,00	€ 700,00	€ 22.400,00
autorimessa	59,00	€ 350,00	€ 20.650,00
Giardino	53,00	€ 700,00	€ 37.100,00
Superfici accessorie a piano terra: portici	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
Superfici accessorie a piano primo e sottotetto: balconi	2,30	€ 700,00	€ 1.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 249.060,00
Valore Finale			€ 249.060,00
Valore corpo			€ 249.060,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 249.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 249.060,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villa con giardino ed autorimessa interrata	Abitazione in villini [A7]	385,30	€ 249.060,00	€ 249.060,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 37.359,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 210.201,00

Valore diritto e quota € 210.201,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **210.201,00****12.6 Regime fiscale della vendita**

I soggetti esecutati sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività

imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA

Allegati

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale foglio 4 mappale 889

Allegato n° 3 - Elenco degli immobili ed elaborato planimetrico foglio 4 mappale 889

Allegato n° 4 - Planimetrie catastali foglio 4 mappale 889 sub 703 e 704

Allegato n° 5 - Visure catastali foglio 4 mappale 889 sub 703 e 704

Allegato n° 6 - Certificati storici di residenza

Allegato n° 7 - Certificati di stato civile

Allegato n° 8 - Planimetrie dell'immobile a piano terra, primo, sottotetto e interrato: stato rilevato, stato autorizzato e confronto

20-02-2026

L'Esperto alla stima
omissis